

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 1410/2026/DS-PT
Ngày 30/9/2026
“*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Quang Nhuận.

Các Thẩm phán:

Bà Võ Thị Phụng.

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1272/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026, về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 294/2026/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2026, Tòa án nhân dân Khu vực 11, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1490/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Hoàng G, sinh năm 1970, địa chỉ: Ấp B, xã H, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1985, địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Lương Thanh B, sinh năm 1980 (vắng mặt).

2. Bà Võ Thị Hồng T, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã V, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1953 (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị Tuyết :

1.1. Bà Cao Thị Hồng Đ1, sinh năm 1980, địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

1.2. Bà Cao Thị Hồng L, sinh năm 1973, địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

1.3. Bà Cao Thị Hồng C, sinh năm 1976, địa chỉ: Ấp A H, xã V, tỉnh An Giang.

2. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1956.

3. Ông Huỳnh Tấn Q, sinh năm 1963.

4. Ông Huỳnh Văn Hoàng N1, sinh năm 1969.

5. Bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1965.

6. Bà Huỳnh Ngọc Đ2, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

Các đương sự bà Cao Thị Hồng Đ1, bà Cao Thị Hồng L, bà Cao Thị Hồng C, ông Huỳnh Tấn Q cùng ủy quyền cho bà Huỳnh Ngọc Đ2 tham gia tố tụng (bà Đ2 có mặt).

Các đương sự bà Huỳnh Thị N, ông Huỳnh Văn Hoàng N1, bà Huỳnh Thị K và bà Huỳnh Ngọc Đ2 cùng ủy quyền cho ông Trần Lâm S, địa chỉ: Số 1, đường B, KDC I, phường T, thành phố Cần Thơ tham gia tố tụng (ông S có mặt).

7. Ông Quảng Huỳnh T2, sinh năm 1984 (vắng mặt).

8. Bà Trần Thị V, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Ngọc Đ2, bà Cao Thị Hồng Đ1, bà Huỳnh Thị N, bà Huỳnh Thị K và ông Huỳnh Văn Hoàng N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Hoàng G trình bày:

Vào ngày 19/10/2023, ông Huỳnh Bá H có chuyển nhượng cho ông Lương Thanh B phần đất thuộc thửa số 271, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM667221, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS07025 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 01/02/2018. Ông Lương Thanh B đã được cấp quyền sử dụng đất chính lý trang 4 ngày 26/10/2023.

Đến ngày 12/01/2024, ông Lương Thanh B chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất trên cho ông Phạm Hoàng G với giá chuyển nhượng là 2.400.000.000

đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã được công chứng và làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Căn cứ vào khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2024 thì bên ông Lương Thanh B có nghĩa vụ giao đất đủ diện tích, đúng loại đất, vị trí như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, khi ông Phạm Hoàng G yêu cầu giao đất thì ông Lương Thanh B cố ý trì hoãn dù đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất. Bên cạnh đó, khi ông Phạm Hoàng G xuống phần đất đã nhận chuyển nhượng thì phát hiện bà Huỳnh Thị N đang ở trong nhà trước đây của ông Huỳnh Bá H. Ông Huỳnh Bá H đã chết, bà N khóa nhà không cho ông Phạm Hoàng G vào phần đất đã nhận chuyển nhượng.

Nay ông Phạm Hoàng G khởi kiện yêu cầu ông Lương Thanh B và bà Võ Thị Hồng T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/01/2024, buộc ông Lương Thanh B và bà Võ Thị Hồng T giao phần đất đã chuyển nhượng thuộc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ). Đồng thời, yêu cầu buộc bà Huỳnh Thị N và các đồng thừa kế của ông Huỳnh Bá H chấm dứt hành vi cản trở ông Phạm Hoàng G quản lý phần nhà đất đã nhận chuyển nhượng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lương Thanh B và bà Võ Thị Hồng T trình bày:

Ngày 19/10/2023, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Bá H phần đất thuộc thửa 271, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM667221, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS07025 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 01/02/2018. Ông bà đã được cấp quyền sử dụng đất chính lý trang 4 ngày 26/10/2023. Do không có điều kiện quản lý, sử dụng phần đất trên nên ông bà đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất nêu trên cho ông Phạm Hoàng G với giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 12/01/2024 và đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi ông bà bàn giao phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn thì phát hiện bà Huỳnh Thị N đang ở trong nhà trước đây của ông Huỳnh Bá H. Ông Huỳnh Bá H đã chết, bà Huỳnh Thị N ngăn cản không cho ông bàn giao nhà đất cho nguyên đơn.

Nay ông bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hoàng G theo hợp đồng lập ngày 12/01/2024, đồng ý giao phần đất đã chuyển nhượng thuộc thửa 271, tờ bản đồ số 19 đất tọa lạc tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ). Yêu cầu buộc bà Huỳnh Thị N và các đồng thừa kế của ông Huỳnh Bá H chấm dứt hành vi ngăn cản việc ông bà bàn giao nhà đất cho ông Phạm Hoàng G.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà Huỳnh Ngọc Đ2 đại diện trình bày:

Phần đất tranh chấp hiện nay do cha mẹ của bà để lại, sau khi cha mẹ chết thì em ruột bà là ông Huỳnh Bá H quản lý và sinh sống tại phần đất này, sau đó ông Huỳnh Bá H cũng chết ngày 11/11/2023, khi đó gia đình tiến hành làm thủ tục thừa kế thì phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển tên qua cho ông Huỳnh Bá H. Sau khi ông Huỳnh Bá H chết đến tháng 12/2023 thì ông Lương Thanh B đến đòi lấy nhà đất và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho ông Lương Thanh B, kèm theo giấy vay tiền của ông Huỳnh Bá H với số tiền 1.200.000.000 đồng thì gia đình mới phát hiện việc vay tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Bá H với ông Lương Thanh B. Sau đó, khi Tòa án giải quyết vụ án thì gia đình mới biết phần nhà đất này ông Lương Thanh B đã chuyển nhượng cho ông Phạm Hoàng G. Về thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa mẹ của bà là Lưu Thị Đ3 với em bà là ông Huỳnh Bá H chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật, đồng thời hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/10/2023 là giả tạo, ông Huỳnh Bá H vay tiền của ông Lương Thanh B chứ không có chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất.

Nay bà có yêu cầu độc lập trong vụ án, yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Huỳnh Bá H. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/10/2023 giữa ông Huỳnh Bá H và ông Lương Thanh B là vô hiệu do giả tạo. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lương Thanh B theo điều chỉnh biến động ngày 26/10/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quảng Huỳnh T2 và bà Trần Thị V trình bày:

Vào ngày 22/5/2020, vợ chồng ông bà có mua của bà ngoại là bà Lưu Thị Đ4 và cậu ruột là Huỳnh Bá H phần đất thuộc thửa số 271, tờ bản đồ số 18, với giá 550.000.000 đồng, đã trả đủ tiền. Tuy nhiên chưa kịp làm thủ tục tách thửa thì ngoại và cậu đã chết. Nay ông bà có yêu cầu độc lập là yêu cầu được phân chia tài sản do ông Huỳnh Bá H chết để lại. Tại cấp sơ thẩm, ông Quảng Huỳnh T2 đồng thời là người đại diện cho bà Trần Thị V rút lại yêu cầu độc lập nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 294/2026/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2026, Tòa án nhân dân Khu vực 11, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

“Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Ngọc Đ2; đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Quảng Huỳnh T2 và bà Trần Thị V.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/10/2023 giữa ông Huỳnh Bá H và ông Lương Thanh B; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Thanh B, bà Võ Thị Hồng T và ông Phạm Hoàng G lập ngày 12/01/2024.

2. Buộc ông Lương Thanh B, bà Võ Thị Hồng T và các đồng thừa kế của ông Huỳnh Bá H gồm bà Huỳnh Thị N, ông Huỳnh Tấn Q, ông Huỳnh Văn Hoàng N1, bà Huỳnh Thị K, bà Huỳnh Ngọc Đ2, bà Cao Thị Hồng Đ1, bà Cao Thị Hồng L, bà Cao Thị Hồng C phải có trách nhiệm chấm dứt hành vi ngăn cản và giao cho ông Phạm Hoàng G phần đất thuộc các thửa 271, 34, diện tích 877,2m², tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại khu V, phường V, thành phố Cần Thơ và căn nhà chính kết cấu 01 trệt 01 lững, khung cột bê tông cốt thép vách tường, mái tole, nền lót gạch bông, trần nhựa, sàn lót gỗ tạp; mái che kết cấu khung cột thép tiền chế, mái lợp tole, nền láng xi măng; hàng rào trụ đá rào lưới B40; sân nền láng bê tông trên đất cho ông Phạm Hoàng G được quyền sở hữu, sử dụng. Theo Mạnh trích đo địa chính số: 62/2024 ngày 19/8/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ5 T3.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Ngọc Đ2 về việc yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Huỳnh Bá H và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/10/2023 giữa ông Huỳnh Bá H và ông Lương Thanh B là vô hiệu do giả tạo và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lương Thanh B theo điều chỉnh biến động ngày 26/10/2023.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Quảng Huỳnh T2 và bà Trần Thị V về yêu cầu được phân chia tài sản do ông Huỳnh Bá H chết để lại do ông Quảng Huỳnh T2 và bà Trần Thị V rút yêu cầu khởi kiện. ông Quảng Huỳnh T2 và bà Trần Thị V được quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu nêu trên theo quy định của pháp luật. ”

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ2, bà Cao Thị Hồng Đ1, bà Huỳnh Thị N, bà Huỳnh Thị K và ông Huỳnh Văn Hoàng N1, cùng có đơn kháng cáo cùng yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Bá H và ông Lương Thanh B vô hiệu do giả tạo, đồng thời tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Thanh B và ông Phạm Hoàng G vô hiệu. Bà Huỳnh Ngọc Đ2 đồng ý thay ông Huỳnh Bá H trả lại cho ông B số tiền 1,2 tỷ đồng đã vay.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến: Về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án: Phần đất các đương sự tranh chấp trong đó có diện tích 52,7m² thuộc một phần thửa 34, hiện nay đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho ông Phạm Ngọc T4, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không đưa ông T4 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, để làm rõ quyền sử dụng diện tích đất này của ai, trước khi giải quyết công nhận cho nguyên đơn, tại cấp phúc thẩm ông T4 yêu cầu giữ nguyên diện tích đất tại thửa 34 cho ông. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm xét xử lại đảm bảo đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hiện trạng thửa đất tranh chấp giữa các đương sự: Theo Mảnh trích đo địa chính số 62/2024 ngày 19/8/2024 hệ toạ độ VN-2000, khu vực 6, tờ số 19, qua đo đạc thực tế thửa đất số 271, 34 có diện tích là 877,2m² (trong đó phần đất tại thửa 271 có diện tích 824,5 m² loại đất CLN, một phần thửa 34 có diện tích 52,7m²). Trên đất có một căn nhà chính kết cấu 01 trệt 01 lững, khung cột bê tông cốt thép vách tường, mái tole, nền lót gạch bông, trần nhựa, sàn lót gỗ tạp; mái che kết cấu khung cột thép tền chế, mái lợp tole, nền láng xi măng; nhà mô (có 04 ngôi mô và 02 nấm mô); hàng rào trụ đá rào lưới B40; sân nền láng bê tông.

[2] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp thuộc một phần trong tổng diện tích đất 24.287m² của Hộ ông Huỳnh Ngọc A (chồng bà Đ4, là cha ruột của ông Huỳnh Bá H) được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/04/1997. Đến ngày 29/03/2001, ông Huỳnh Ngọc A (chết), phân đất trên được thừa kế sang Hộ Lưu Thị Đ4, được Ủy ban nhân dân thị xã V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/2001. Trong quá trình sử dụng đất có chuyển nhượng cho những người khác, đến ngày 01/11/2013, bà Lưu Thị Đinh L1 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích còn lại cho ông Huỳnh Bá H. Đến ngày 01/02/2018, ông Huỳnh Bá H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số thửa 271, tờ bản đồ số 19, diện tích 874,9m² loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ). Đến ngày 12/10/2023, Nhà nước thu hồi một phần, diện tích đất còn lại là 853,7m².

[3] Khi tặng cho đất thì trong hộ của bà Lưu Thị Đ4 chỉ có bà và ông Huỳnh Bá H, sau khi bà Đ4 mất thì cá nhân ông H (ông không có vợ con) trực tiếp quản lý nhà đất. Đến ngày 19/10/2023, ông H lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông Lương Thanh B, đến ngày 26/10/2023, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Huỳnh Bá H được chỉnh lý ghi nhận đã chuyển nhượng cho ông Lương Thanh B, các bên chưa thực hiện bàn giao nhà đất. Đến ngày 11/11/2023 thì ông Huỳnh Bá H chết. Đến ngày 12/01/2024, ông Lương Thanh B và bà Võ Thị Hồng T chuyển nhượng toàn bộ phần nhà đất trên cho ông Phạm Hoàng G đến ngày 29/02/2024 thì chỉnh lý biến động giấy chứng

nhận quyền sử dụng sang tên ông G. Hiện nay nhà đất này vẫn còn do những người thừa kế của ông Huỳnh Bá H quản lý sử dụng.

[4] Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ bà Lưu Thị Đ4 và ông Huỳnh Bá H: Qua trích lục hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất thể hiện bên tặng cho đất là hộ bà Lưu Thị Đ4, do bà Lưu Thị Đ4 đứng tên chủ hộ làm đại diện, bên được tặng cho là ông Huỳnh Bá H, hợp đồng tặng cho được công chứng tại Văn phòng công chứng tỉnh H ngày 01/11/2013, khi tặng cho đất thì trong hộ Lưu Thị Đ4 chỉ có tên bà Lưu Thị Đ4 và ông Huỳnh Bá H nên việc tặng cho là hoàn toàn hợp pháp và thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, cá nhân ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Bá H và ông Lương Thanh B lập ngày 19/10/2023, ông Huỳnh Bá H chuyển nhượng cho ông Lương Thanh B phần đất diện tích 874,9m² tại thửa 271, tờ bản đồ số 19, đất trồng cây lâu năm, giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Văn phòng C1. Đến ngày 26/10/2023, ông Lương Thanh B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 271 giữa ông Lương Thanh B, bà Võ Thị Hồng T với ông Phạm Hoàng G ngày 12/01/2024, giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng, ông Lương Thanh B, bà Võ Thị Hồng T đã được công chứng và làm xong thủ tục chuyển nhượng, ông Phạm Hoàng G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7] Trong phần đất các bên tranh chấp theo sơ đồ đo đạc có một phần diện tích 52,7m² thuộc thửa 34, hiện trạng thực tế phần đất này do phía ông H quản lý sử dụng từ trước đến giờ, đã xây dựng căn nhà kiên cố trên đất, các bên đã có ranh giới là hàng rào xây dựng kiên cố. Nguồn gốc thửa đất số 34, trước đây là của bà Lưu Thị Đ4 đã chuyển nhượng cho người khác, hiện nay ông Phạm Ngọc T4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 34 vào ngày 16/7/2018. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T4 trình bày thửa đất 34 ông nhận chuyển nhượng từ ông Lư Hoàng T5, vì chuyển nhượng hết thửa nên các bên không thực hiện việc đo đạc lại đất mà chỉ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Trong quá trình cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp, ông không biết có liên quan đến thửa đất số 34, nay ông yêu cầu ổn định, giữ nguyên diện tích thửa đất số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông. Hội đồng xét xử nhận thấy tại phiên tòa phúc thẩm có phát sinh giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 34 đã cấp ông Phạm Ngọc T4 đứng tên, nên việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người liên quan về việc công nhận quyền sử dụng diện tích 52,7m² thuộc một phần thửa 34, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của ông T4. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần hủy bản án sơ thẩm để đưa ông T4 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xét xử lại vụ án đảm bảo quyền lợi của các bên theo đúng quy định pháp luật.

[8] Từ các tình tiết nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Ngọc Đ2, bà Cao Thị Hồng Đ1, bà Huỳnh Thị N, bà

Huỳnh Thị K và ông Huỳnh Văn Hoàng N1. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát hủy bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Ngọc Đ2, bà Cao Thị Hồng Đ1, ông Huỳnh Văn Hoàng N1, bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị K không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo bà Huỳnh Ngọc Đ2, bà Cao Thị Hồng Đ1, bà Huỳnh Thị N, bà Huỳnh Thị K và ông Huỳnh Văn Hoàng N1.

2/ Hủy bản án sơ thẩm số 294/2026/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2026, Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Cần Thơ, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Ngọc Đ2, bà Cao Thị Hồng Đ1, ông Huỳnh Văn Hoàng N1, bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị K không phải chịu án phí.

Bà Huỳnh Ngọc Đ2, bà Cao Thị Hồng Đ1 và ông Huỳnh Văn Hoàng N1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0010748, 0010759, 0010760 cùng ngày 28/5/2026 của Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

4/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

5/ Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV-TT-THA TA TPCT;
- TAND Khu vực 11 – Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 11 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 11–Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Phạm Quang Nhuận

